

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA DE LLEIDA EN
RELACIÓ A L'ALÇADA DE LES EDIFICACIONS
(articles 44, 163, 169, 170, 177, 180, 188, i DA14a)**

ANNEX 1. DOCUMENT COMPRENSIU

DOCUMENT PER APROVACIÓ PROVISIONAL

N.I.F. P-2515100-B

AJUNTAMENT DE LLEIDA

Juliol de 2010

Laura Fortuny i Farrús, Arquitecta de la Secció de Planejament i Gestió

LA PAERIA



Ajuntament de Lleida



Ajuntament de Lleida

1. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

L'article 10.1 del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística, determina que el document compresiu ha d'incloure un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.

L'article 71 del Decret Legislatiu 1/2005 estableix la facultat que tenen, els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures de planejament urbanístic, d'acordar, amb la finalitat d'estudiar-ne la formació o la reforma, de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

La Modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida en relació a la regulació de l'alçada de les edificacions, aporta una sèrie de determinacions que modifiquen el règim urbanístic dels sòls inclosos dins del seu àmbit, la qual cosa implica, segons l'article 71.2 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, que l'administració competent n'acordi la suspensió de llicències en els següents termes:

1.1. Delimitació de l'àmbit subjecte a suspensió del llicències i tramitació de procediments.

L'àmbit objecte de la present Modificació puntual de PGOU, abasta la totalitat del sòl qualificat com a zona d'aprofitament privat en sòl urbà i urbanitzable en el Pla General de Lleida.

1.2. Concreció del termini de suspensió

La suspensió de llicències entrarà en vigor amb l'aprovació inicial de la modificació puntual del Pla general d'ordenació urbana de Lleida.

La durada de la suspensió de llicències serà fins a la data d'inici de la vigència de la modificació puntual del Pla general de Lleida, amb un màxim de 2 anys, si fos el cas.

1.3. Abast de les llicències i tramitacions que se suspenen

Se suspenen les llicències d'edificació, reforma, rehabilitació de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, excepte aquelles que siguin compatibles, simultàniament, amb el planejament vigent i la proposta de modificació que es tramita.



Ajuntament de Lleida

2. RESUM

2.1. Resum de l'abast de les determinacions

L'objectiu de la present modificació del Pla general d'ordenació urbana és l'adaptació de les Normes urbanístiques vigents, en relació a la regulació de les alçades de les edificacions, per tal de fer coherent la normativa urbanística amb el nou Decret 55/2009, del 7 d'abril, sobre les condicions d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

La proposta modifica l'article 44, que és refereix, entre altres, a la determinació de l'alçada reguladora màxima de les edificacions. En el punt primer, de l'article 44, estableix l'alçada reguladora màxima en relació a les plantes permeses pel Pla general, mitjançant el "Quadre 1. Quadre d'alçades en funció del nombre de plantes".

La legislació fins ara vigent en matèria d'habitabilitat estableix una alçada lliure mínima dels habitatges de 2,50 metres. La nova legislació fixa una distància mínima de 2,70 metres entre els elements estructurals, fet que comporta l'augment de l'alçada de les edificacions respecte les previstes actualment.

El criteri principal de la modificació, ultra donar resposta als nous requeriments legals, és minimitzar l'increment de l'alçària dels edificis per evitar, en la mesura del possible, que apareguin majors parets mitgeres al descobert; fet que es produeix a mesura que va augmentant el nombre de plantes previstes, en relació a les edificacions construïdes d'acord amb el planejament vigent.

D'altra banda, la proposta no ha de variar els aprofitaments urbanístics i, per aquesta raó, es proposa mantenir el nombre de plantes establert pel planejament.

Per tant, l'alçada reguladora màxima de les noves edificacions es limita a un màxim d'1,85 m respecte les alçades vigents, condicionant l'alçària que pot assolir la planta baixa, sense alterar els marges previstos pel Pla general.

La proposta parteix de considerar l'alçada entre plantes, necessària per poder acomplir la regulació establerta en el Decret 55/2009 d'habitabilitat, establint com a criteri general una distància entre 3,15 m i 3,30 m entre forjats, en funció de l'ús, residencial o terciari, respectivament.

Aquesta alçada s'ha determinat comptabilitzant l'alçada lliure entre els elements estructurals, determinada pel Decret, en 2,70 m, més l'estructura i paviment necessaris, que s'ha estimat en 0,40 m, i uns 20 centímetres addicionals, per a possibles passos d'instal·lacions tant per sostre com per terra, que resulten necessaris per als usos terciaris.

En el casos de l'edificació tancada o en línia, s'ha considerat l'alçada establerta per a la planta baixa, per tal de fer-la coherent amb l'article 50.3 del Pla general que determina que aquesta planta ha de tenir una alçada lliure compresa entre 3,25 m i 5,20 m, mesurada des del punt més alt de la rasant de la vorera fins al sostre del primer forjat.

A més, també ha calgut, tenint en compte la possibilitat de realitzar una planta baixa aixecada residencial, en la edificació tancada o en línia. En aquest cas, i d'acord a l'article 50.2.3 del Pla General, el paviment destinat a ús residencial podrà estar situat a 1,50 m des de la rasant del carrer.



Ajuntament de Lleida

Així, s'ha establert una alçada sobre el primer forjat compresa entre 3,65 m i 5,60 m, amidats des del punt més alt de la vorera, tal com s'estableix en dit article.

Cal considerar, però, que l'alçada reguladora màxima de l'edificació, en els casos de l'edificació tancada o en línia, s'amida al punt mig de la façana i, com a màxim, en les cases de major desnivell, a 60 cm per sota del punt més alt de la vorera.

Per tant, des del punt d'amidament de l'alçada reguladora màxima de l'edificació, l'alçada del primer forjat estarà compresa entre 3,65 m i 5,60 m, en carrers de rasant horitzontal, i entre 4,25 m i 6,20 m, en els casos de carrers amb rasants de màxima pendent.

A partir d'aquest marge de valors de l'alçada reguladora de la planta baixa, s'han fixat les alçades reguladores màximes de les edificacions, en funció de les plantes establertes en el Quadre 1, evitant que es produeixi un decalatge excessiu, a mesura que s'incrementa el nombre de plantes, d'acord amb el criteri principal expressat:

ARM plantes	PG 1999	Mod. 2004	Proposta	PG 1999	Mod. 2004	Proposta
	SENSE ALTELL			AMB ALTELL		
PB	3,50	4,15	5,60			
PB+1	6,50	7,20	7,90			
PB+2	9,50	10,25	11,20			
PB+3	12,50	13,30	14,50			
PB+4	15,50	16,35	17,65			
PB+5	18,50	19,40	20,80			
PB+6	21,00	22,15	23,95	22,50	23,65	25,45
PB+7	24,00	25,15	27,10	25,40	26,65	28,60
PB+8	27,00	28,15	30,25	28,20	29,65	31,75

S'ha cregut convenient afegir una consideració per les edificacions amb un número de plantes superior a l'establert en aquest quadre, de manera que caldrà sumar a l'alçada establerta per PB + 8PP, una alçada de 3,15 m per cada planta afegida.

En coherència amb les consideracions anteriors es proposa modificar, també, els articles 163, 169, 170, 180 i 188 de les Normes urbanístiques del Pla general d'ordenació urbana de Lleida, que estableixen les regulacions detallades d'algunes zones urbanes i urbanitzables, de manera que mantenint les finalitats, els objectius i les determinacions del Pla general, estableixi, com en la resta de qualificacions del Pla General, la regulació de l'alçada reguladora màxima, la que ve determinada per l'article 44 de les Normes Urbanístiques del Pla.

Respecte de les zones incloses en la Modificació Puntual del Pla General de Lleida en l'àmbit del Pla Especial en les façanes del centre de Lleida, cal dir que no es modifiquen les determinacions establertes en aquesta modificació, ja que les alçades adoptades com a norma general, fora dels casos singulars, són coincidents o molt similars a les alçades reguladores proposades.



Ajuntament de Lleida

La modificació del Pla General, es concreta en :

- La modificació de l'article 44 de les Normes Urbanístiques, determinant una nova alçada reguladora de les edificacions, d'acord a les plantes permeses, amb coherència amb el Decret 55/2009.
- La modificació dels articles 163, 169, 170, 177, 180 i 188 de les Normes Urbanístiques, en el sentit d'adaptar-los al Decret 55/2009.
- La creació d'una Disposició Addicional 14a, en relació als sectors de planejament tramitats abans de l'entrada en vigor del Decret 55/2009.

Lleida, juliol de 2010

Laura Fortuny i Farrús
Cap de Secció de Planejament i Gestió